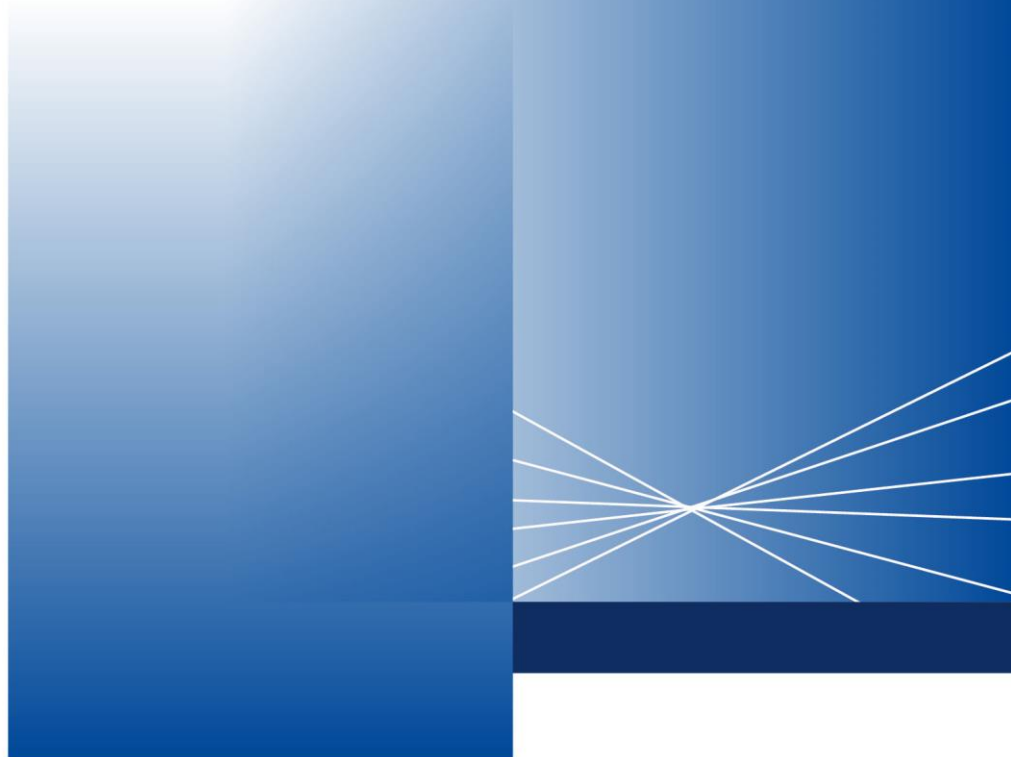




**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

ΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕ ΠΙΣΤΑ  
ΔΗΜΟΣΙΟ ΣΥΜΦΕΡΟΝ  
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ



# Συχνές ερωτήσεις – απαντήσεις για τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων

ΑΘΗΝΑ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2025

**1. Ε Τι ορίζεται ως βραχυχρόνια μίσθωση;**

**Α** Από 1.1.2024 και εφεξής, ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου διάρκειας έως και 59 ημερών, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην των κλινοσκεπασμάτων (εφεξής στο κείμενο Βραχυχρόνια Μίσθωση). Άρα, από 1.1.2024 ο χαρακτηρισμός μιας μίσθωσης ως βραχυχρόνιας ή μη είναι ανεξάρτητος από το αν η μίσθωση συνάπτεται ή όχι μέσω ψηφιακής πλατφόρμας.

Διευκρινίζεται, επίσης, ότι το όριο των 59 ημερών αναφέρεται στη διάρκεια κάθε μίσθωσης κι όχι στο σύνολο των ημερών που ένα ακίνητο δύναται να μισθώνεται βραχυχρόνια μέσα στο έτος.

**2. Ε Ποιες μισθώσεις δεν εμπίπτουν στον ορισμό της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;**

**Α** Από 1.1.2024, δεν εμπίπτουν στο ορισμό της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης:

α) Η μίσθωση ακινήτου με διάρκεια 60 ημερών και άνω θεωρείται πλέον μακροχρόνια και υφίσταται υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στην ΠΟΛ 1162/2018 (Β'3579)

β) Η μίσθωση ακινήτου με παροχή επιπλέον υπηρεσιών πέραν των κλινοσκεπασμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση το ακίνητο θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και πρέπει να γίνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ.

**3. Ε Όταν συνάπτω Βραχυχρόνιες Μισθώσεις εκτός ψηφιακών πλατφορμών, υποχρεούμαι σε εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ;**

**Α** Ναι, καθώς από 1.1.2024 και οι μισθώσεις μέχρι και 59 ημέρες που συνάπτονται εκτός ψηφιακών πλατφορμών, θεωρούνται Βραχυχρόνιες Μισθώσεις και ως εκ τούτου υπόκεινται στην υποχρέωση εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και απόκτησης Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (εφεξής ΑΜΑ) καθώς και στην υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής.

**4. Ε Υπάρχουν άλλοι περιορισμοί που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για την διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση πέραν της διάρκειάς της και της απουσίας άλλων πρόσθετων υπηρεσιών πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων;**

**Α** Όχι, εκτός εάν τεθούν μελλοντικά, με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης και Τουρισμού όπως προβλέπεται στην παρ. 8 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016, όπως ισχύει.

**5. Ε Τι ισχύει όταν κατά την διάρκεια της μίσθωσης συμφωνηθεί η αναμίσθωση του ακινήτου στον ίδιο μισθωτή;**

- A** Εφόσον, κατά την διάρκεια της μίσθωσης, συμφωνηθεί η αναμίσθωση του ακινήτου στον ίδιο μισθωτή, η χρονική διάρκεια της αναμίσθωσης, για τον χαρακτηρισμό της μίσθωσης ως βραχυχρόνιας ή μη, εξετάζεται αυτοτελώς. Για παράδειγμα σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια βραχυχρόνιας μίσθωσης από 10.06.2024 μέχρι 30.07.2024 (ημερομηνία αναχώρησης 31.07.2024), ήτοι διάρκειας 51 ημερών, συμφωνηθεί η διαμονή του μισθωτή μέχρι τις 12.08.2024 (ημερομηνία αναχώρησης 13.08.2024), με αποτέλεσμα η συνολική διάρκεια της διαμονής του να ανέρχεται σε 64 ημέρες, θεωρείται ότι έχει συναφθεί δεύτερη μίσθωση από 31.07.2024 έως 12.08.2024, διάρκειας 13 ημερών η οποία είναι επίσης βραχυχρόνια.
- 6. E** **Αλλάζει ο χαρακτηρισμός μια μίσθωσης, η οποία δεν είναι βραχυχρόνια, σε περίπτωση πρόωρης αποχώρησης του μισθωτή εντός των πρώτων 59 ημερών;**
- A** Όχι, στην περίπτωση αυτή, ο χαρακτηρισμός της μίσθωσης ως μακροχρόνιας δεν μεταβάλλεται.
- 7. E** **Μπορεί ένα ακίνητο να διατίθεται και για βραχυχρόνια και για μακροχρόνια μίσθωση;**
- A** Ναι, και κάθε περίπτωση μίσθωσης θα αντιμετωπίζεται ανάλογα με τη διάρκειά της. Δηλαδή αν η διάρκεια είναι 60 ημέρες και άνω θα υποβληθεί Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, ενώ αν είναι έως 59 ημέρες θα υποβληθεί Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής.
- 8. E** **Τι ορίζεται ως ακίνητο στη Βραχυχρόνια Μίσθωση;**
- A** Ο ορισμός του ακινήτου είναι κρίσιμος στη Βραχυχρόνια Μίσθωση για δυο λόγους:  
α) κάθε ακίνητο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης πρέπει να λάβει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ)  
β) ειδικά για τα φυσικά πρόσωπα, ο αριθμός των ακινήτων που διαθέτουν για βραχυχρόνια μίσθωση καθορίζει τον τρόπο φορολόγησης του εισοδήματος που αποκτάται από την εν λόγω μίσθωση.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρ. 111 του ν. 4446/2016, ως ακίνητο στη Βραχυχρόνια Μίσθωση ορίζεται:

- α. το διαμέρισμα,
- β. η μονοκατοικία, εξαιρουμένων των μονοκατοικιών οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες λόγω της κατάργησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας,
- γ. οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια,
- δ. τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.

Ως προς την περ. δ', σημειώνουμε ότι ως ακίνητο νοείται και το δωμάτιο εντός διαμερίσματος όταν διατίθεται για Βραχυχρόνια Μίσθωση μεμονωμένα απ' τους υπόλοιπους χώρους του ίδιου διαμερίσματος, άρα και για αυτό το δωμάτιο πρέπει να λαμβάνεται ξεχωριστός ΑΜΑ.

Σημειώνεται ότι σε περίπτωση διάθεσης ενός ακινήτου για βραχυχρόνια μίσθωση είτε εξ' ολοκλήρου ως ενιαίο χώρο είτε τμηματικά ως μεμονωμένους χώρους (τμηματική μίσθωση ακινήτου), θα πρέπει να λαμβάνονται ξεχωριστοί ΑΜΑ και για όλο το ακίνητο και για κάθε χώρο που διατίθεται διακριτά για βραχυχρόνια μίσθωση.

Διευκρινίζεται επίσης, ότι σε περίπτωση που φυσικό πρόσωπο διαθέτει για Βραχυχρόνια Μίσθωση δύο δωμάτια (δωμάτιο Α και δωμάτιο Β), εντός του ίδιου διαμερίσματος/μονοκατοικίας, για τα οποία έχει λάβει δύο διαφορετικούς ΑΜΑ καθώς και έναν τρίτο ΑΜΑ για τη μίσθωση των δύο δωματίων (δωμάτιο Α+Β) από κοινού, (δηλαδή οι δύο αριθμοί αφορούν τη μίσθωση κάθε δωματίου ξεχωριστά και ο ένας την από κοινού μίσθωση των δύο δωματίων), τότε το φυσικό πρόσωπο θεωρείται ότι διαθέτει δύο και όχι τρία ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση.

**9. Ε Πώς φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση ;**

**Α** Από 1.1.2024 το εισόδημα από «Βραχυχρόνια μίσθωση» φορολογείται:

- α) ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία ή
- β) ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα,

Σύμφωνα με τα κάτωθι:

**α) Εισόδημα από ακίνητη περιουσία:**

Το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα λόγω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης μέχρι δύο (2) ακινήτων (2 επιπλωμένα ακίνητα χωρίς την παροχή άλλης υπηρεσίας πλην κλινοσκεπασμάτων). Σ' αυτήν την περίπτωση έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρ. 39 και η παρ. 4 του άρ. 40 του ν. 4172/2013.

**β) Εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα:**

Το εισόδημα που αποκτάται:

- α) από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες (ανεξαρτήτως αριθμού ακινήτων)
- β) από φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν 3 ή περισσότερα ακίνητα

**10. Ε Μπορεί να κάνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας φυσικό πρόσωπο που πραγματοποιεί Βραχυχρόνια Μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων επιπλωμένων χωρίς την παροχή οποιασδήποτε άλλης υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων) ώστε να αποκτήσει εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρ. 21 του ΚΦΕ ;**

**Α** Ένα φυσικό πρόσωπο που πραγματοποιεί Βραχυχρόνια Μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων επιπλωμένων χωρίς την παροχή οποιασδήποτε άλλης υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων αποκτά σε κάθε περίπτωση εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται το άρ. 39 και η παρ. 4 του άρ. 40 του ΚΦΕ και όχι από επιχειρηματική δραστηριότητα.

**11. Ε Υπάγεται σε ΦΠΑ το εισόδημα από Βραχυχρόνια Μίσθωση;**

**Α** Πρακτικά, ο τρόπος φορολόγησης από πλευράς ΦΠΑ των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων ταυτίζεται με τον τρόπο φορολόγησης από πλευράς φορολογίας εισοδήματος.

Έτσι, απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ η Βραχυχρόνια Μίσθωση από εκμισθωτές φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν μέχρι και δύο (2) ακίνητα, ενώ υπάγεται σε ΦΠΑ με συντελεστή 13% η Βραχυχρόνια Μίσθωση ακινήτων από εκμισθωτές νομικά πρόσωπα, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων που εκμεταλλεύονται, καθώς και από φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται από τρία (3) ακίνητα και άνω. (Δείτε σχετικά την ερώτηση εννιά (9), «Πώς φορολογείται το εισόδημα που αποκτάται από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση;»)

Διευκρινίζεται ότι εφόσον ο εκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο που διαθέτει τουλάχιστον τρία (3) ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση, υπάγεται σε ΦΠΑ για το σύνολο των ακινήτων που εκμεταλλεύεται.

- 12. Ε Πώς προσδιορίζεται ο αριθμός των ακινήτων που ένα φυσικό πρόσωπο διαθέτει για Βραχυχρόνια Μίσθωση;**
- A** Για τον προσδιορισμό του αριθμού των ακινήτων που ένα φυσικό πρόσωπο διαθέτει για βραχυχρόνια μίσθωση λαμβάνεται υπόψη ο αριθμός των ΑΜΑ που έχει λάβει, με εξαίρεση την περίπτωση που ένα φυσικό πρόσωπο διαθέτει για Βραχυχρόνια Μίσθωση ένα διαμέρισμα/μονοκατοικία είτε ως ενιαίο χώρο είτε ως δύο δωμάτια διακριτά, κατά την οποία θεωρείται ότι εκμεταλλεύεται μόνο δύο ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση.
- 13. Ε Νομικό Πρόσωπο με ένα ακίνητο που διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση, υπάγεται στο καθεστώς ΦΠΑ;**
- A** Ναι. Τα νομικά πρόσωπα που δραστηριοποιούνται στην εκμετάλλευση ακινήτων για Βραχυχρόνια Μίσθωση θα πρέπει από 1.1.2024 να υπαχθούν στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων που εκμεταλλεύονται και ανεξάρτητα από το αν παρέχουν ή όχι πρόσθετες υπηρεσίες, πέραν της παροχής κλινοσκεπασμάτων.
- 14. Ε Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου πώς φορολογούνται τα εισοδήματα;**
- A** Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, η κατηγορία του εισοδήματος που αποκτάται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 39Α του ΚΦΕ, κρίνεται ατομικά για κάθε ένα εκ των φυσικών προσώπων συνιδιοκτητών. Για παράδειγμα, στην περίπτωση που ένα φυσικό πρόσωπο (Α) διαθέτει για βραχυχρόνια μίσθωση δύο ακίνητα στα οποία κατέχει το εκατό τοις εκατό (100%) της πλήρους κυριότητας και ένα τρίτο ακίνητο στο οποίο κατέχει το πενήντα τοις εκατό (50%) της πλήρους κυριότητας και το άλλο πενήντα τοις εκατό (50%) το κατέχει ένα άλλο φυσικό πρόσωπο (Β), το οποίο δεν διαθέτει άλλο ακίνητο για βραχυχρόνια μίσθωση, τότε μόνο ο Α αποκτά εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, καθώς διαθέτει τρία ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση, ενώ ο Β αποκτά εισόδημα από ακίνητα, καθώς διαθέτει μόνο ένα ακίνητο για βραχυχρόνια μίσθωση.

**15. Ε Ο τρόπος φορολόγησης του Διαχειριστή συμπαρασύρει τον τρόπο φορολόγησης του ιδιοκτήτη/συνιδιοκτητών;**

- Α** Ο κανόνας είναι ότι οι υποχρεώσεις των εμπλεκόμενων μερών στη Βραχυχρόνια Μίσθωση καθορίζονται για τον καθένα αυτοτελώς. Πρέπει, ωστόσο, να ληφθούν υπόψη οι παρακάτω περιπτώσεις (α, β, γ) για το πότε αναιρείται ο εν λόγω κανόνας.

Συγκεκριμένα:

α) Ο τρόπος φορολόγησης του Διαχειριστή **δεν** συμπαρασύρει τον τρόπο φορολόγησης του ιδιοκτήτη (ή των συνιδιοκτητών) όταν ο Διαχειριστής αποκτά την ιδιότητα αυτή βάσει σύμβασης μίσθωσης που έχει συνάψει με τον ιδιοκτήτη (ή τους συνιδιοκτήτες) του ακινήτου και στην οποία προβλέπεται το δικαίωμα υπεκμίσθωσης για σκοπούς Βραχυχρόνιας Μίσθωσης. Εδώ ο ιδιοκτήτης (ή οι συνιδιοκτήτες) εκμισθώνουν το ακίνητο με μακροχρόνια μίσθωση. Ως εκ τούτου, το εισόδημα που προκύπτει για τον ιδιοκτήτη (ή τους συνιδιοκτήτες) του ακινήτου φορολογείται βάσει των διατάξεων ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, ανεξάρτητα από τον τρόπο φορολόγησης του Διαχειριστή. Συνεπώς, στην περίπτωση αυτή, ισχύει ο κανόνας ότι οι υποχρεώσεις των εμπλεκόμενων μερών καθορίζονται για τον καθένα αυτοτελώς.

Παραδείγματα κατανόησης

1. Φυσικό πρόσωπο-Διαχειριστής έχει τρεις (3) ΑΜΑ με σύμβαση μίσθωσης (και δικαίωμα υπεκμίσθωσης) από τρεις (3) διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Ο Διαχειριστής υποχρεούται σε έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας (λόγω των τριών (3) ΑΜΑ), οι ιδιοκτήτες όχι (είναι μακροχρόνιοι εκμισθωτές).
2. Φυσικό πρόσωπο-Διαχειριστής έχει τρεις (3) ΑΜΑ με σύμβαση μίσθωσης (και δικαίωμα υπεκμίσθωσης) από έναν και μόνο ιδιοκτήτη. Ο Διαχειριστής υποχρεούται σε έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας (λόγω των τριών (3) ΑΜΑ), ο ιδιοκτήτης όχι (είναι μακροχρόνιος εκμισθωτής).
3. Φυσικό πρόσωπο-Διαχειριστής έχει έναν (1) ΑΜΑ με σύμβαση μίσθωσης (με δικαίωμα υπεκμίσθωσης) από τρεις (3) διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Κανένας εκ των προσώπων αυτών (συνιδιοκτήτες, διαχειριστής) δεν έχει υποχρέωση έναρξης εργασιών.

β) Αν ο Διαχειριστής είναι και συνιδιοκτήτης ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (στην περίπτωση που δεν υπάρχει σύμβαση μίσθωσης από τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες προς τον Διαχειριστή-συνιδιοκτήτη), τότε ο ανωτέρω κανόνας υπάρχει περίπτωση να μην ισχύει, και οι συνιδιοκτήτες (φυσικά πρόσωπα) να έχουν υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας αναλόγως του αριθμού των ακινήτων που διαθέτουν για βραχυχρόνια μίσθωση.

Παραδείγματα κατανόησης

1. Τέσσερα (4) φυσικά πρόσωπα είναι από κοινού συνιδιοκτήτες τεσσάρων (4) ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης και Διαχειριστής είναι ένας εξ αυτών (ή κάποιος εξ αυτών, αδιάφορο αν είναι ο ίδιος πάντα). Αφού οι ΑΜΑ είναι τέσσερις (4), έχουν όλοι ιδιοκτησία επί αυτών (και ανεξαρτήτως επιμέρους ποσοστών) και αφού, όπως

αναφέραμε, δεν υπάρχει μισθωτήριο μακροχρόνιας μίσθωσης, τότε και οι τέσσερις (4) πρέπει να κάνουν έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας.

2. Φυσικό πρόσωπο έχει συνιδιοκτησία επί τεσσάρων (4) ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης. Τα τρία (3) ακίνητα μαζί με τους Α και Β και το ένα με τον Γ. Τόσο εκείνος όσο και οι Α και Β, υποχρεούνται σε έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας λόγω των τριών (3) ΑΜΑ τους. Ο Γ δεν υποχρεούται σε έναρξη διότι έχει έναν (1) ΑΜΑ.

γ) Σε περίπτωση που οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες έχουν εκμισθώσει τα ποσοστά ιδιοκτησίας τους επί του ακινήτου στον Διαχειριστή - συνιδιοκτήτη και παράλληλα του έχουν παραχωρήσει το δικαίωμα υπεκμίσθωσης, τότε μόνο ο Διαχειριστής - συνιδιοκτήτης θεωρείται ότι προβαίνει σε Βραχυχρόνια Μίσθωση του ακινήτου και θα πρέπει να εξετάσει την υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας αναλόγως του αριθμού των ακινήτων που διαθέτει για βραχυχρόνια μίσθωση ενώ το εισόδημα που προκύπτει για τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία.

**16. Ε Ποιες υποχρεώσεις της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης είναι κοινές για όλους, ανεξαρτήτως του τρόπου φορολόγησης των σχετικών εισοδημάτων;**

- A**
- α) Εγγραφή στο μητρώο ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης της ΑΑΔΕ και λήψη ΑΜΑ με εξαίρεση τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν. 4179/2013.
  - β) Αναγραφή του ΑΜΑ σε εμφανές σημείο κατά την ανάρτηση ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες καθώς και σε κάθε μέσο προβολής του ακινήτου.
  - γ) Υποβολή Δηλώσεων Βραχυχρόνιας Διαμονής για κάθε έναν (1) ΑΜΑ.
  - δ) Οριστικοποίηση του πίνακα συνδικαιούχων εισοδήματος έως 28/2 του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος.
- Οι λοιπές υποχρεώσεις διαχωρίζονται αναλόγως του τρόπου φορολόγησης του κάθε εμπλεκόμενου.

**17. Ε Ποιες άλλες είναι οι υποχρεώσεις από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση αναλόγως του τρόπου φορολόγησης του φορολογούμενου;**

- A**
- Διακρίνουμε δυο μεγάλες κατηγορίες:
- α. τα Φυσικά Πρόσωπα (πρόσωπα δηλαδή χωρίς υποχρέωση έναρξης και ατομικές επιχειρήσεις) και
  - β. τα Νομικά Πρόσωπα (εταιρείες και λοιπές νομικές οντότητες).

**A. ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ**

**A1.** Φυσικά Πρόσωπα με Βραχυχρόνια Μίσθωση έως δύο (2) ακινήτων (δηλαδή με μόνη παροχή τα κλινοσκεπάσματα και διάρκεια κάθε μίσθωσης έως και 59 ημέρες):

α) Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση.

β) Δήλωση φορολογίας εισοδήματος (E1+E2)

**A2.** Φυσικά Πρόσωπα με Βραχυχρόνια Μίσθωση τριών (3) ακινήτων και άνω (μόνη παροχή τα κλινοσκεπάσματα και διάρκεια κάθε μίσθωσης έως και 59 ημέρες):

- α) Σε αυτή την περίπτωση πρέπει να γίνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας
- β) Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση και τέλους Παρεπιδημούντων
- γ) Υποβολή δηλώσεων ΦΠΑ
- δ) Υποβολή Ε3+Ε1
- ε) Υποχρεώσεις από ΕΛΠ (πχ mydata).

## **B. ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ**

**Νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες** που πραγματοποιούν Βραχυχρόνιες Μισθώσεις (δηλαδή με μόνη παροχή τα κλινοσκεπάσματα και διάρκεια κάθε μίσθωσης έως και 59 ημέρες):

- α) Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση και τέλους Παρεπιδημούντων
- β) Υποβολή δηλώσεων ΦΠΑ
- γ) Ε3+N
- δ) Υποχρεώσεις από ΕΛΠ (πχ mydata).

### **18. Ε Ποιοι είναι οι ΚΑΔ της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;**

- A** Τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που πραγματοποιούν Βραχυχρόνιες Μισθώσεις πρέπει να δηλώνουν τους δύο παρακάτω ΚΑΔ, αναλόγως αν η μίσθωση γίνεται με ή χωρίς τη διαμεσολάβηση ψηφιακών πλατφορμών:

**55.20.11.06** Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού (Α.1010/2024, ΦΕΚ Β' 497)

**55.20.11.07** Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων εκτός των ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού (Α.1018/2024, ΦΕΚ Β' 856)

### **19. Ε Λοιπά ακίνητα εκτός Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, προσμετρούνται στον υπολογισμό των τριών (3) ακινήτων που συνεπιφέρουν υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας;**

- A** Όχι, για τον προσδιορισμό των ακινήτων που ένα φυσικό πρόσωπο εκμεταλλεύεται για Βραχυχρόνια Μίσθωση δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν άλλα ακίνητα εκτός πλαισίου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης. Για παράδειγμα, φυσικό πρόσωπο που έχει στην κυριότητά του τέσσερα (4) ακίνητα, εκ των οποίων διαθέτει μόνο τα δύο (2) για Βραχυχρόνια Μίσθωση, ενώ για τα άλλα δύο (2) έχει συνάψει συμβάσεις αστικής μίσθωσης μακροχρόνιας διάρκειας (60 ημέρες και άνω), δεν θεωρείται ότι εκμεταλλεύεται περισσότερα από 2 ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση.

Σε περίπτωση, ωστόσο, που ο ίδιος ιδιοκτήτης ακινήτου αποφασίσει να διαθέσει εντός του έτους επιπλέον ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση, από την καταχώρηση του



τρίτου ακινήτου στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, θα θεωρείται ότι εκμεταλλεύεται τρία (3) ακίνητα για Βραχυχρόνια Μίσθωση.

Επισημαίνεται επίσης ότι για τον σκοπό προσδιορισμού του αριθμού των ακινήτων που διατίθενται για Βραχυχρόνια Μίσθωση λαμβάνεται υπόψη η πρόθεση εκμετάλλευσης των εν λόγω ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονή, η οποία αποδεικνύεται από την καταχώρησή τους στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, χωρίς να εξετάζεται η απόκτηση ή μη εσόδων από την εκμετάλλευση κάθε ακινήτου εξ' αυτών. Για παράδειγμα, σε περίπτωση που έχουν ληφθεί τέσσερα (4) ΑΜΑ, εκ των οποίων μόνο τα δύο (2) τελικά εκμισθώθηκαν βραχυχρόνια, το μίσθωμα αυτών των δύο (2) ακινήτων υπάγεται σε ΦΠΑ 13%, καθώς υπάρχει υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας.

**20. Ε Ποιες υποχρεώσεις έχουν τα πρόσωπα που προβαίνουν σε μίσθωση ακινήτων με παροχή και άλλων υπηρεσιών πλέον των κλινοσκεπασμάτων;**

**Α** Σε αυτήν την περίπτωση το ακίνητο θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και πρέπει να γίνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ και υποβολή γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος μέσω του συστήματος NotifyBusiness, τηρώντας τις σχετικές προϋποθέσεις των διατάξεων του Υπουργείου Τουρισμού. Όσον αφορά την έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας οι επιλογές είναι δυο, είτε έναρξη ατομικής επιχείρησης είτε σύσταση εταιρείας αναλόγως και των λοιπών σχετικών προϋποθέσεων των εταιρειών. Συνοπτικά οι υποχρεώσεις είναι:

- α) Έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ
- β) Υποβολή γνωστοποίησης τουριστικού καταλύματος στο NotifyBusiness, λήψη αριθμού γνωστοποίησης και ανάρτηση αυτού του αριθμού σε ψηφιακές πλατφόρμες και κάθε μέσο προβολής
- γ) Υποβολή δηλώσεων Τέλους Ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση και τέλους Παρεπιδημούντων
- δ) Υποβολή δηλώσεων ΦΠΑ
- ε) E3+E1 ή N κατά περίπτωση  
(και βέβαια όλες τις λοιπές υποχρεώσεις της ατομικής επιχείρησης, πχ mydata).

**21. Ε Πώς επιμερίζω το εισόδημα από Βραχυχρόνια Μίσθωση που αφορά δύο (2) ημερολογιακά έτη;**

**Α** Το εισόδημα που προκύπτει από βραχυχρόνιες μισθώσεις που καταλαμβάνουν δύο (2) ημερολογιακά έτη, για παράδειγμα από 25.12.2024 μέχρι 5.1.2025, επιμερίζεται στα αντίστοιχα φορολογικά έτη (2024 και 2025), με βάση τις ημέρες διαμονής ανά έτος και φορολογείται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος εκάστου έτους. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση αυτή υποβάλλονται δύο «Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής», μία για το χρονικό διάστημα από 25.12.2024 μέχρι 1.1.2025 (προκειμένου να προσδιορισθεί το εισόδημα που αποκτάται μέχρι και την διανυκτέρευση της 31ης Δεκεμβρίου 2024) και μία για το χρονικό διάστημα από 1.1.2025 έως 5.1.2025 αντίστοιχα, μέχρι τις

20.2.2025, αναγράφοντας στο πεδίο «Σημειώσεις» της κάθε δήλωσης ότι αφορά μέρος μίσθωσης με ημερομηνία αναχώρησης 5.1.2025. Στην περίπτωση αναχώρησης του μισθωτή στις 5.2.2025, η πρώτη εκ των ως άνω δηλώσεων υποβάλλεται μέχρι τις 20.2.2025, ενώ η δεύτερη μέχρι τις 20.3.2025.

Τα ανωτέρω, εφαρμόζονται ανάλογα και για τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες με φορολογικό έτος που λήγει σε διαφορετική ημερομηνία από αυτή του ημερολογιακού έτους (για παράδειγμα στις 30 Ιουνίου).

- 22. Ε Τα τέλη και ο ΦΠΑ περιλαμβάνονται στην έννοια του εισοδήματος από Βραχυχρόνια Μίσθωση;**
- Α** Όχι, το εισόδημα από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση και ανεξαρτήτως του τρόπου φορολόγησής του, είναι το συμφωνηθέν μίσθωμα (ή το ποσό βάσει της πολιτικής ακύρωσης που κατά περίπτωση καταβάλει ο μισθωτής), στο οποίο δεν περιλαμβάνονται οι φόροι και τα τέλη που επιβάλλονται στις υπόψη συναλλαγές (ΦΠΑ, τέλος παρεπιδημούντων, τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση).
- 23. Ε Δεδομένου ότι από 1.1.2024 οι Βραχυχρόνιες Μισθώσεις είναι δυνατόν να υπάγονται σε ΦΠΑ, ενώ το 2023 υπάγονταν στις απαλλαγές από τον ΦΠΑ, τι συμβαίνει με εκείνες τις μισθώσεις που ξεκίνησαν το 2023 και λήγουν εντός του 2024;**
- Α** Αυτές οι μισθώσεις δεν θα έχουν ΦΠΑ.
- 24. Ε Ποιους αφορά το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση**
- Α** Το τέλος ανθεκτικότητας στη κλιματική κρίση αφορά ανεξαιρέτως όλα τα Φυσικά ή Νομικά Πρόσωπα που διαθέτουν Ακίνητα μέσω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (δείτε ερώτηση οκτώ (8) «Τι ορίζεται ως ακίνητο στη Βραχυχρόνια Μίσθωση;») καθώς και τη διαμονή που προσφέρεται από α) τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, β) τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια ή διαμερίσματα, γ) τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις και δ) αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.
- 25. Ε Η μακροχρόνια μίσθωση επιβαρύνεται με Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση;**
- Α** Όχι. Με τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση επιβαρύνονται μόνο τα ακίνητα που διατίθενται μέσω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης και **ανεξαρτήτως διάρκειας** η διαμονή που προσφέρεται από α) τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, β) τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια ή διαμερίσματα, γ) τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις και δ) τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες,.
- 26. Ε Πώς υπολογίζεται το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση;**

- A** Υπολογίζεται ανά ημερήσια χρήση, ανά ακίνητο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (δωμάτιο ή διαμέρισμα), βαρύνει τον διαμένοντα επιβάλλεται πριν την αναχώρησή του από αυτό, και αποδίδεται από τις υπόχρεες επιχειρήσεις ή τους ιδιώτες με ειδική δήλωση συγκεντρωτικά για κάθε μήνα μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από τον μήνα έκδοσης του ειδικού στοιχείου - απόδειξης είσπραξης τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση (πχ για τα στοιχεία που εκδόθηκαν τον Ιανουάριο το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση αποδίδεται έως το τέλος του Φλεβάρη, για τα στοιχεία του Φλεβάρη έως το τέλος του Μάρτη κ.ο.κ.).

Ειδικά από 01/01/2025, για διαμονές που πραγματοποιούνται σε περιόδους που καταλαμβάνουν μήνες, κατά τους οποίους ισχύει διαφορετικό ύψος τέλους, το ειδικό στοιχείο-απόδειξη είσπραξης τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση εκδίδεται ανά μήνα και όχι κατά την αναχώρηση του διαμένοντα.

Σημειώνουμε ότι το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση δεν επιβαρύνεται με ΦΠΑ.

#### Παράδειγμα κατανόησης

Έστω φυσικό πρόσωπο με τρεις (3) ΑΜΑ (άρα με έναρξη επιχειρηματικής), όπου στον μήνα Ιανουάριο είχε σύνολο ημερών Βραχυχρόνιας Μίσθωσης ως κάτωθι:

ΑΚΙΝΗΤΟ 1	30 ΗΜΕΡΕΣ
ΑΚΙΝΗΤΟ 2	20 ΗΜΕΡΕΣ
ΑΚΙΝΗΤΟ 3	10 ΗΜΕΡΕΣ
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΝΟΣ ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ</b>	<b>60 ΗΜΕΡΕΣ</b>

Η Δήλωση Απόδοσης Τέλους Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση, θα πρέπει να συμπληρωθεί ως κάτωθι και να υποβληθεί ως τέλος Φεβρουαρίου στην ΑΑΔΕ :

Γ. ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΔΙΑΤΙΘΕΝΤΑΙ ΜΕΣΩ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (άρ. 111 του ν. 4446/2016 (240 Α) και του άρ. 39Α του ν. 4172/2013 (167 Α))					
Πλήθος επιχειρήσεων:					1
Συνολικός αριθμός διαθέσιμων δωματίων-Διαμερισμάτων-κλπ:					3
Συνολικός αριθμός κλινών:					-
Συνολικός αριθμός Δωματίων-Διαμερισμάτων-κλπ που χρησιμοποιήθηκαν κατά την φορολογική χρήση:					3
Γ 1					
Συνολικός αριθμός ημερησίων χρήσεων	Συνολικός αριθμός δωρεάν ημερησίων χρήσεων	Συνολικός αριθμός φορολογητέων ημερησίων χρήσεων	Φόρος (ευρώ) (4)		Σύνολο φόρου προς απόδοση
			Απρίλιος - Οκτώβριος (8,00 ευρώ)	Νοέμβριος- Μάρτιος (2,00 ευρώ)	
		(1-2)	4α	4β	(3X4)

60	0	60		2,00	120
----	---	----	--	------	-----

**27. Ε Ποιους αφορά το Τέλος Παρεπιδημούντων;**

- A** Μόνο όσους έχουν κάνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας λόγω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (ατομικές επιχειρήσεις ή εταιρείες), άρα όχι Φυσικά Πρόσωπα Βραχυχρόνιας Μίσθωσης μέχρι δύο (2) ακίνητα.

**28. Ε Πώς υπολογίζεται το τέλος Παρεπιδημούντων; Πότε υποβάλλεται;**

- A** Υπολογίζεται με ποσοστό 0,5% (ή μέχρι 0,75% με απόφαση του οικείου δήμου) επί του καθαρού μισθώματος, συμμετέχει στον υπολογισμό του ΦΠΑ (δηλαδή επιβαρύνεται με ΦΠΑ), και υποβάλλεται στην ίδια περίοδο με τη δήλωση ΦΠΑ, με ειδική σχετική δήλωση/εφαρμογή στο site της ΑΑΔΕ.

**Παράδειγμα κατανόησης**

Χρησιμοποιώντας τα δεδομένα στο παράδειγμα της προηγούμενης ερώτησης, έστω ότι το ημερήσιο μίσθωμα ήταν 100 ευρώ.

ΑΚΙΝΗΤΟ 1	30 ΗΜΕΡΕΣ	3000
ΑΚΙΝΗΤΟ 2	20 ΗΜΕΡΕΣ	2000
ΑΚΙΝΗΤΟ 3	10 ΗΜΕΡΕΣ	1000
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΝΟΣ ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ</b>	<b>60 ΗΜΕΡΕΣ</b>	<b>6000</b>

Το τέλος παρεπιδημούντων είναι  $6.000 \cdot 0,5\% = 30$  ευρώ, ενώ ο υπολογισμός του ΦΠΑ θα είναι ως εξής:

$(\text{Καθαρό μίσθωμα} + \text{Τέλος Παρεπιδημούντων}) \cdot 13\%$ , δηλαδή  $(6.000 + 30) \cdot 13\% = 783,9$ .

**29. Ε Ποιος μπορεί να είναι Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης;**

- A** Καταρχήν ορίζεται ότι Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (στο εξής «**Διαχειριστής Ακινήτου**») είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει τη διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη Βραχυχρόνια Μίσθωσή του και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου.

Διαχειριστής Ακινήτου δύναται να είναι:

α) ο κύριος του ακινήτου

β) ο επικαρπωτής

γ) ο υπεκμισθωτής

δ) τρίτος, όπου περιλαμβάνονται αποκλειστικά οι εξής περιπτώσεις:

ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς

ο εκκαθαριστής κληρονομιάς  
ο εκτελεστής διαθήκης  
ο σύνδικος πτώχευσης  
ο προσωρινός διαχειριστής  
ο μεσεγγυούχος  
ο επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης ή γονέας που ασκεί τη γονική μέριμνα κατά περίπτωση.

**30. Ε Πώς μπορεί ο Διαχειριστής Ακινήτου να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού;**

- A** Προκειμένου ο Διαχειριστής Ακινήτου να πραγματοποιεί Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, θα πρέπει:
- α) να εισέλθει με τους προσωπικούς του κωδικούς στην ψηφιακή πύλη myAADE στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής που τηρείται στον ιστότοπο [www.aade.gr](http://www.aade.gr), ώστε να καταχωρήσει το ακίνητο και να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (AMA). Διευκρινίζεται ότι η καταχώρηση πραγματοποιείται ανά εκμισθωμένο «Ακίνητο», όπως αυτό ορίζεται στην ΠΟΛ.1187/2017.
- β) να αναρτά τον Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (AMA) στις ψηφιακές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής (σχετικά με τα ακίνητα που διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (ΕΣΛ), δείτε την ερώτηση τριάντα τρία (33), «Ποιες είναι οι υποχρεώσεις που έχουν τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν.4179/2013 που διαθέτουν ΕΣΛ ή έχουν κάνει γνωστοποίηση;»).
- γ) να υποβάλλει τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.

**31. Ε Πώς ένας Διαχειριστής Ακινήτου που είναι ο ιδιοκτήτης του, αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (AMA);**

- A** Η διαδικασία γίνεται ψηφιακά από τον ιδιοκτήτη με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης στην ψηφιακή πύλη myAADE. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να χορηγηθεί ο AMA είναι ο ΑΤΑΚ του ακινήτου και, για τις περιπτώσεις τμηματικής μίσθωσης, τα σχετικά τμ.

**32. Ε Εκτός από Φυσικό Πρόσωπο μπορεί ένα Νομικό Πρόσωπο να είναι Διαχειριστής Ακινήτου;**

- A** Ναι, Διαχειριστής Ακινήτου μπορεί να είναι και Νομικό Πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ενεργώντας για λογαριασμό του ο νόμιμος εκπρόσωπος ή εξουσιοδοτημένος λογιστής.

**33. Ε Ποιες είναι οι υποχρεώσεις που έχουν τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν.4179/2013 που διαθέτουν ΕΣΛ ή έχουν κάνει γνωστοποίηση;**

- A** Τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρ. 46 του ν.4179/2013 που πραγματοποιούν Βραχυχρόνιες Μισθώσεις μέσω ψηφιακών πλατφορμών πρέπει:
- α) να καταχωρήσουν τα ακίνητα ( πχ Τουριστικές Επαύλεις), στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Η καταχώρηση αυτή δε θα συνοδευτεί με απόδοση Αριθμού

Μητρώου Ακινήτου (AMA). Ως AMA θα αναφέρεται ο αριθμός ΕΣΛ με το πρόθεμα ΕΣΛ στην αρχή, με εξαίρεση τους «Διαχειριστές» που διαθέτουν ΜΑΓ (Μοναδικό Αριθμό Γνωστοποίησης) ο οποίοι υποχρεούνται να καταχωρήσουν τα στοιχεία του «Ακινήτου» στο ως άνω «Μητρώο» και να τους χορηγείται AMA.

β) να αναγράφουν σε εμφανές σημείο τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (ΕΣΛ) ή τον AMA (οι Διαχειριστές που διαθέτουν ΜΑΓ) όταν αναρτούν ένα ακίνητο στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση.

γ) να υποβάλλουν τη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το ακίνητο.

δ) να δηλώσουν τα εισοδήματα που απέκτησαν από τη Βραχυχρόνια Μίσθωση ακινήτων της οικονομίας του διαμοιρασμού, συγκεντρωτικά, ανά ακίνητο.

**34. Ε Πώς ένας Διαχειριστής Ακινήτου που είναι ο επικαρπωτής του, αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (AMA);**

**Α** Η διαδικασία γίνεται ψηφιακά από τον επικαρπωτή του ακινήτου, με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης στην ψηφιακή πύλη myAADE. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να χορηγηθεί ο AMA είναι ο ΑΤΑΚ του ακινήτου.

**35. Ε Μπορεί όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα ψιλής κυριότητας να είναι Διαχειριστής Ακινήτου με την ιδιότητα αυτή και να αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (AMA);**

**Α** Σε κάθε περίπτωση όχι. Η μόνη περίπτωση να είναι Διαχειριστής Ακινήτου και να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (AMA), είναι με την ιδιότητα του Υπεκμισθωτή ακολουθώντας τις οδηγίες που δίνονται στην επόμενη ερώτηση.

**36. Ε Πώς ένας Διαχειριστής Ακινήτου - μη ιδιοκτήτης αποκτά Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (AMA);**

**Α** Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης του ακινήτου (ή έστω ένας από τους συνιδιοκτήτες) πρέπει να υποβάλλει Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας. Στη συγκεκριμένη δήλωση πρέπει ο ιδιοκτήτης να επιλέξει το σχετικό πεδίο με το οποίο παραχωρεί το δικαίωμα υπεκμίσθωσης για Βραχυχρόνια Μίσθωση βάσει των διατάξεων του άρ. 111 του ν.4446/2016 όπως ισχύει, και να καταχωρήσει τον ΑΤΑΚ του ακινήτου. Στη συνέχεια ο Διαχειριστής Ακινήτου-μη ιδιοκτήτης με τη χρήση των προσωπικών του κωδικών στην ψηφιακή πύλη myAADE και αφού επιλέξει την ιδιότητα του Υπεκμισθωτή, θα καταχωρήσει το «Ακίνητο» στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Τα στοιχεία που απαιτούνται για να του χορηγηθεί ο AMA είναι ο Αριθμός της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας που υπέβαλε ο ιδιοκτήτης.

Στην περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι του ενός μισθωτές στη Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας, αυτό συνεπάγεται ότι ο κάθε ένας από τους παραπάνω μπορεί να εγγραφεί στο μητρώο βραχυχρόνιας μίσθωσης και να πάρει AMA με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο θα αναρτάται από τον κάθε ένα των μισθωτών σε διαφορετική πλατφόρμα.

- 37. Ε Ένας Διαχειριστής Ακινήτου που διαχειρίζεται δυο ακίνητα για σκοπούς βραχυχρόνιας μίσθωσης λαμβάνει έναν (1) ή δύο (2) AMA;**
- A** Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθωμένο «Ακίνητο», όπως αυτό ορίζεται στην ΠΟΛ.1187/2017, όπως ισχύει. Επομένως στην περίπτωση αυτή ο Διαχειριστής θα πραγματοποιήσει δύο καταχωρήσεις και θα λάβει δύο διαφορετικούς AMA.
- 38. Ε Όταν Διαχειριστής Ακινήτου αναρτά το ίδιο ακίνητο σε δυο διαφορετικές πλατφόρμες λαμβάνει έναν (1) ή δύο (2) AMA;**
- A** Λαμβάνει έναν (1) AMA που θα τον αναγράφει σε όσες πλατφόρμες αναρτά το ίδιο ακίνητο για σκοπούς Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.
- 39. Ε Όταν ένας Διαχειριστής Ακινήτου εκμισθώνει διακριτά σε ψηφιακές πλατφόρμες περισσότερους του ενός χώρους (τμηματική μίσθωση ακινήτου) που είναι στο ίδιο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιεί τον ίδιο AMA;**
- A** Όχι, θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό AMA για κάθε χώρο που αναρτά διακριτά σε πλατφόρμες. Για να είναι εφικτό το παραπάνω απαιτείται η επιλογή «Τμηματική Μίσθωση».
- 40. Ε Όταν ένας Διαχειριστής Ακινήτου επιθυμεί να εκμισθώσει διακριτά σε ψηφιακές πλατφόρμες είτε όλο το ακίνητο είτε περισσότερους του ενός χώρους (τμηματική μίσθωση ακινήτου) που είναι στο ίδιο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιεί τον ίδιο AMA;**
- A** Όχι, θα πρέπει να αποκτά ξεχωριστό AMA και για όλο το ακίνητο και για κάθε χώρο που αναρτά διακριτά σε πλατφόρμες. Για να είναι εφικτό το παραπάνω απαιτείται η απόκτηση AMA για όλο το ακίνητο και στη συνέχεια να αποκτήσει ξεχωριστό AMA για κάθε ένα χώρο του ίδιου ακινήτου που προτίθεται να εκμισθώνει ξεχωριστά, μέσω της επιλογής «Τμηματική Μίσθωση», και μέχρι της συμπλήρωσης του συνολικού εμβαδού του ακινήτου.
- 41. Ε Όταν ένας Διαχειριστής Ακινήτου σταματήσει τη διαχείρισή του, μπορεί να προβεί σε διαγραφή του συγκριμένου ακινήτου από το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;**
- A** Ναι, όταν για οποιοδήποτε λόγο, ο Διαχειριστής Ακινήτου σταματήσει τη Βραχυχρόνια Μίσθωσή του, πρέπει να εισέλθει στην ψηφιακή πύλη myAADE στην εφαρμογή του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και να το διακόψει άμεσα. Το χρονικό όριο που έχει για να προβεί στη διακοπή ορίζεται μεταξύ της ημερομηνίας της τελευταίας βραχυχρόνιας μίσθωσης έως την ημερομηνία έναρξης υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του αντίστοιχου φορολογικού έτους.

**42. Ε Πώς αποκτούν Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) τα αλλοδαπά πρόσωπα (Φυσικά ή Νομικά) που είναι Διαχειριστές Ακινήτων ή ευρύτερα είναι δικαιούχοι εισοδήματος από Βραχυχρόνια Μίσθωση;**

**Α** Καταρχήν κάθε αλλοδαπό πρόσωπο που κατέχει εμπράγματο δικαίωμα στην Ελλάδα θα πρέπει να αποκτήσει ελληνικό ΑΦΜ, τόσο για τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου όσο και για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του (ΕΝΦΙΑ, υποβολή δηλώσεων φόρου εισοδήματος για τυχόν εισοδήματα που εισπράττει από τα ακίνητα). Όσοι αποκτούν εισόδημα από μίσθωση ακινήτου Βραχυχρόνια ή μη, πρέπει να αποκτήσουν Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) για να δηλώσουν το εισόδημα αυτό.  
Τα αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες για την εγγραφή τους στο Φορολογικό Μητρώο:

α) Στην περίπτωση αλλοδαπού φυσικού προσώπου, υποβάλλει αίτημα αποκλειστικά στη ψηφιακή πύλη myAADE (myaade.gov.gr) στη διαδρομή ΑΦΜ & Κλειδάριθμος > ΑΦΜ & Κλειδάριθμος > Ενεργώ για τον εαυτό μου, όπου εισέρχεται ελεύθερα, χωρίς δυνατότητα ταυτοποίησης. Οι νόμιμοι εκπρόσωποι φυσικών προσώπων (προσώπων στερούμενων δικαιοπρακτικής ικανότητας) ή οι φορολογικοί εκπρόσωποι ή τρίτα εξουσιοδοτημένα πρόσωπα εισέρχονται στην ψηφιακή εφαρμογή αποκλειστικά με τη χρήση των διαπιστευτηρίων τους (όνομα χρήστη και κωδικός πρόσβασης) μέσω των επιλογών «Ενεργώ ως νόμιμος εκπρόσωπος» ή «Ενεργώ ως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος».

Για αναλυτικές οδηγίες ως προς τη διαδικασία απόδοσης ΑΦΜ παρακαλούμε να απευθυνθείτε στον «Οδηγό διαδικασιών Μητρώου» στο λήμμα 3.1.3, στη διαδρομή «www.aade.gr > Εξυπηρέτηση – Ενημέρωση > Χρηστικοί Οδηγοί > Οδηγός Διαδικασιών Μητρώου»

β) Στην περίπτωση αλλοδαπού νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας εντός της ΕΕ ο νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας ή ένα εξουσιοδοτημένο τρίτο πρόσωπο υποβάλλει τη δήλωση έναρξης εργασιών στην ψηφιακή Υπηρεσία Μίας Στάσης (e-ΥΜΣ) του ΓΕΜΗ στην διεύθυνση <https://eyms.businessportal.gr/>.

γ) Στην περίπτωση αλλοδαπού νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας εκτός ΕΕ, ο νόμιμος εκπρόσωπος της εταιρείας ή ένα εξουσιοδοτημένο τρίτο πρόσωπο υποβάλλει τη δήλωση έναρξης εργασιών στη ψηφιακή πύλη myAADE (myaade.gov.gr) μέσω της Εφαρμογής Ψηφιακής Υποδοχής και Διαχείρισης Αιτημάτων της ΑΑΔΕ «Τα Αιτήματά μου», επιλέγοντας την ανάλογη διαδικασία της θεματικής ενότητας «Μητρώο».

Στην περίπτωση αλλοδαπού νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας εκτός ΕΕ υποβάλλονται επίσης τα παρακάτω δικαιολογητικά:

- Συμπληρωμένο το έντυπο Δ211.
- Ανακοίνωση καταχώρησης στο ΓΕΜΗ, της εγκατάστασής τους στην Ελλάδα.
- Έγγραφο πληρεξουσιότητας για τον ορισμό νόμιμου εκπροσώπου ή αντιπροσώπου στην Ελλάδα, με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής, (με Επισημείωση της Χάγης – Σφραγίδα Apostille για όσες χώρες συμμετέχουν στη Σύμβαση της Χάγης, αλλιώς με προξενική θεώρηση, όπου απαιτείται) επίσημα μεταφρασμένο.
- Υπεύθυνη δήλωση από το νόμιμο εκπρόσωπο ή αντιπρόσωπο για την αποδοχή του ορισμού του με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής. Πιστοποιητικό αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας, για την ύπαρξη του νομικού προσώπου, (με Επισημείωση της Χάγης



– Σφραγίδα Apostille για όσες χώρες συμμετέχουν στη Σύμβαση της Χάγης, αλλιώς με προξενική θεώρηση, όπου απαιτείται) επίσημα μεταφρασμένο.

• Στοιχείο προσδιορισμού της έδρας και των λοιπών εγκαταστάσεων της επιχείρησης, ενδεικτικά τίτλος ιδιοκτησίας, αποδεικτικό δικαιώματος χρήσης του χώρου ή αποδεικτικό ψηφιακής υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ή δωρεάν παραχώρησης του χώρου (συμφωνητικά που αφορούν σε πακέτο υπηρεσιών προς επιχειρήσεις και έχουν υποβληθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 16 του άρ. 8 του ν.1882/1990 γίνονται δεκτά ως αποδεικτικά χρήσης χώρου).

**43. Ε Πότε υποβάλλεται η «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής»;**

**A** Οι Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής υποβάλλονται μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ημέρα αναχώρησης του μισθωτή από το «Ακίνητο».  
Για παράδειγμα, Βραχυχρόνια Μίσθωση που έχει συναφθεί με ημερομηνία άφιξης 25.11.2024 και αναχώρησης 28.11.2024, η δήλωση πρέπει να υποβληθεί το αργότερο μέχρι την 20η.12.2024.

**44. Ε Πρέπει να υποβάλλονται μηδενικές Δηλώσεις Βραχυχρόνιας Διαμονής αν δεν υπάρχουν αναχωρήσεις τον προηγούμενο μήνα;**

**A** ΟΧΙ. Δεν υπάρχει υποχρέωση μηδενικής δήλωσης. Υποβάλλονται δηλώσεις μέχρι την 20ή κάθε μήνα, εφόσον τον προηγούμενο μήνα υπήρχε κάποια αναχώρηση (ή ακύρωση).

**45. Ε Έχω καταχωρίσει Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής και στη συνέχεια αυτή ακυρώθηκε. Ποιες είναι οι ενέργειες που πρέπει να κάνω;**

**A** Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης για την οποία έχει ήδη καταχωρηθεί Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι τις 20 του επόμενου μήνα από την ακύρωση, είτε όταν βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού από τον μισθωτή είτε όχι. Αν δεν έχει υποβληθεί αρχική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, υποβάλλεται αρχική Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι την 20ή ημέρα του επόμενου μήνα από την ακύρωση, επιλέγοντας το ειδικό πεδίο στην εφαρμογή, μόνο στην περίπτωση που βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή.

**46. Ε Ποια είναι η διαφορά μεταξύ της εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και της οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;**

**A** Η **εγγραφή** στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής καταλήγει στην απόδοση AMA (εκτός της περίπτωσης των προσώπων της παρ. 5 του άρ. 46 του ν. 4179/2013) για κάθε ακίνητο που μισθώνεται βραχυχρόνια. Η απόδοση AMA γίνεται σε άμεσο χρόνο, με ψηφιακή διαδικασία που ολοκληρώνεται με μια και μόνη εισαγωγή στην ψηφιακή πύλη myAADE, όπως αναλύθηκε παραπάνω. Σε γενικές γραμμές, οι ιδιοκτήτες αποκτούν AMA με την καταχώρηση του ΑΤΑΚ που αντιστοιχεί στο εμπράγματο δικαίωμα τους, ενώ οι Υπεκμισθωτές με την καταχώρηση του αριθμού της

Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων με την οποία έγιναν μισθωτές με δικαίωμα υπεκμίσθωσης.

Η **οριστικοποίηση** του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής έχει σχέση με την υποχρέωση του Διαχειριστή Ακινήτου να επιμερίσει το εισόδημα που αποκτήθηκε από το σύνολο των Βραχυχρόνιων Δηλώσεων Διαμονής που έχουν υποβληθεί σε έκαστο φορολογικό έτος, στον ίδιο και στους πιθανούς δικαιούχους εισοδήματος.

Η **οριστικοποίηση** του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής μπορεί να γίνει έως και την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, προκειμένου να προσδιοριστεί το φορολογητέο εισόδημα ανά δικαιούχο εισοδήματος. Μέχρι την οριστικοποίηση ο Διαχειριστής Ακινήτου μπορεί να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις και να τροποποιεί στοιχεία (λοιποί δικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά εισοδήματος κλπ) χωρίς να αλλάζει ο ΑΜΑ και χωρίς να υπάρχει πρόστιμο εκπροθέσμου.

Εν τέλει ο Διαχειριστής Ακινήτου έχει ικανό περιθώριο, από το τέλος κάθε έτους έως και την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, για να αποτυπώσει τις συμφωνίες του με τους λοιπούς δικαιούχους εισοδήματος, στη βάση των πραγματικών γεγονότων και στη βάση του πραγματικού επιμερισμού του εισοδήματος.

Η **οριστικοποίηση** του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής στην ψηφιακή εφαρμογή πραγματοποιείται μετά την 31η Δεκεμβρίου του τρέχοντος έτους με την οριστικοποίηση του πίνακα των συνδικαιούχων εισοδήματος από την αντίστοιχη επιλογή.

- 47. Ε** **Τι γίνεται εάν ένας Διαχειριστής Ακινήτου δεν μπορεί να καταχωρήσει στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής όλους τους Δικαιούχους Εισοδήματος διότι υπάρχουν άγνωστοι ιδιοκτήτες;**
- Α** Στην περίπτωση αυτή ο Διαχειριστής έως την οριστικοποίηση του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής είναι υποχρεωμένος να επιλέξει, για το ποσοστό ιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε αγνώστους, την ιδιότητα «Άγνωστοι Ιδιοκτήτες με ΤΠΔ», καταχωρώντας το ποσοστό εισοδήματος που τους αναλογεί για έκαστο έτος. Στη συνέχεια έχει την υποχρέωση και πριν την οριστικοποίηση του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, να καταθέσει το ποσό που αναλογεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ), με σχετική μνεία στο γραμμάτιο σύστασης χρηματικής παρακαταθήκης και να αναγράψει τον αριθμό του εν λόγω γραμματίου σε διακριτό πεδίο του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής προκειμένου να ολοκληρωθεί η οριστικοποίηση.
- 48. Ε** **Οι Διαχειριστές Ακινήτων Τουριστικών Επαύλεων (πρόσωπα της παραγράφου 5 του άρ. 46 του ν.4179/2013 που διαθέτουν ΕΣΛ), πρέπει να προβαίνουν στη διαδικασία οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής;**

- A** Ναι, η οριστικοποίηση είναι υποχρεωτική και για αυτούς τους Διαχειριστές Ακινήτων και ισχύουν όσα αναλύθηκαν σε προηγούμενες απαντήσεις.
- 49. E** **Ποια είναι η ευθύνη του Διαχειριστή Ακινήτου σε σχέση με την ορθότητα και πληρότητα των στοιχείων που καταχωρεί έως και την οριστικοποίηση του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για κάθε φορολογικό έτος;**
- A** Τα δεδομένα που καταχωρούνται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής επέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του άρ. 8 ν.1599/1986. Σε περίπτωση ελέγχου, ο Διαχειριστής Ακινήτου οφείλει να προσκομίσει όλα τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα-στοιχεία που αποδεικνύουν την ορθότητα των στοιχείων που έχει καταχωρήσει. Μετά την απόκτηση ΑΜΑ ο Διαχειριστής δύναται να προβαίνει σε μεταβολές, έως και την ημερομηνία οριστικοποίησης του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, προκειμένου είτε να διορθώνει λανθασμένες καταχωρήσεις είτε να τροποποιεί στοιχεία λόγω αλλαγής των πραγματικών περιστατικών.
- 50. E** **Υπεβλήθη δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής και στη διάρκεια μίσθωσης συμπληρώθηκε 15.01.2019 έως 20.01.2019, ενώ θα έπρεπε 15.12.2018 έως 20.12.2018. Πώς διορθώνεται;**
- A** Σε όλες τις περιπτώσεις διόρθωσης μίας δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής θα πρέπει να υποβάλλεται τροποποιητική δήλωση και να διορθωθεί το όποιο λάθος της αρχικής πληκτρολογώντας στο αντίστοιχο πεδίο τη σωστή τιμή.  
Ειδικά για τις περιπτώσεις διόρθωσης και μόνο όταν η διόρθωση αφορά σε αλλαγή στο ημερολογιακό έτος, θα γίνονται οι ακόλουθες ενέργειες:
- Αρχικά θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση αφήνοντας κενό το πεδίο «συνολικό συμφωνηθέν μίσθωμα και πληκτρολογώντας «0» στο πεδίο «ποσό βάσει πολιτικής ακύρωσης», προκειμένου να ακυρωθεί η λάθος υποβολή.
  - Στη συνέχεια θα πρέπει να υποβληθεί νέα αρχική δήλωση με τις σωστές ημερομηνίες άφιξης και αναχώρησης.
- 51. E** **Όταν κατά την διάρκεια της διαμονής του μισθωτή συμφωνείται η αναμίσθωση του ακινήτου στο ίδιο μισθωτή, πώς υποβάλλεται η «Δήλωση Βραχυχρόνιας Μίσθωσης» ;**
- A** Σε όλες τις περιπτώσεις που κατά την διάρκεια της μίσθωσης συμφωνείται αναμίσθωση του ακινήτου υφίσταται υποχρέωση υποβολής δύο δηλώσεων βραχυχρόνιας διαμονής, εκ των οποίων η μία δήλωση θα αφορά την διάρκεια της αρχικής συμφωνίας μίσθωσης, ενώ η άλλη δήλωση θα αφορά την διάρκεια της μίσθωσης που συμφωνήθηκε κατά την αναμίσθωση του ακινήτου.
- 52. E** **Τι θα πρέπει να προσέξω κατά την υποβολή της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής στην περίπτωση βραχυχρόνιας μίσθωσης εκτός ψηφιακής πλατφόρμας ;**
- A** Προκειμένου να υποβληθεί η Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής στην ως άνω περίπτωση θα πρέπει κατά την συμπλήρωση του πεδίου με τίτλο «Ηλεκτρονική

πλατφόρμα / E-platform» να επιλεγεί από την λίστα το πεδίο με τίτλο «Άλλη πλατφόρμα μη κατονομαζόμενη στη λίστα» όπου ανοίγει κενό πεδίο το οποίο συμπληρώνεται με τη φράση «Εκτός πλατφόρμας».